



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jitky Denemarkové a soudkyň Mgr. Andrey Grycové a Mgr. Patricie Adamičkové ve věci

žalobce: **Mgr. Š. H.**, narozený dne xxx  
bytem xxx  
zastoupený advokátem Mgr. Tomášem Pelikánem  
sídlem Tyršův dům, Újezd 450/40, 118 00 Praha 1

proti  
žalované: **Mgr. E. H.**, narozená dne xxx  
bytem xxx  
zastoupená advokátkou Mgr. Barborou Černou  
sídlem Čimická 717/34, 182 00 Praha 8

**o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví**, k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 2. února 2023, č. j. 10 C 77/2020-343,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku o věci samé I potvrzuje ve správném znění:  
**„Podílové spoluvlastnictví žalobce a žalované k bytové jednotce č. xxx, vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, umístěné v domě č. p. xxx, stojícím na pozemku p. č. xxx/70, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1425/143997 na společných částech budovy č. p. xxx, nacházející se na pozemcích p. č. xxx/70, a spoluvlastnického podílu o velikosti 1425/143997 na pozemku p. č. xxx/1, p. č. xxx/28, p. č. xxx/70, p. č. xxx/71, p. č. xxx/104, p. č. xxx/105, p. č. xxx/114, p. č. xxx/120, p. č. xxx/124, p. č. xxx/125, p. č. xxx/126, p. č. xxx/128, p. č. xxx/53, p. č. xxx/56, p. č. xxx/64, p. č. xxx/65, vše zapsáno na LV č. xxx, LV č. xxx, LV č. xxx v k. ú. Xxx, obec**

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Horáčková.

(K.ř. č. 1 – rozsudek)

*Praha, vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se zrušuje.“*

- II. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku o věci samé II potvrzuje ve správném znění: „**Nařizuje se prodej** bytové jednotky č. xxx, vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, umístěné v domě č. p. xxx, stojícím na pozemku p. č. xxx/70, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1425/143997 na společných částech budovy č. p. xxx, nacházející se na pozemcích p. č. xxx/70, a spoluvlastnického podílu o velikosti 1425/143997 na pozemku p. č. xxx/1, p. č. xxx/28, p. č. xxx/70, p. č. xxx/71, p. č. xxx/104, p. č. xxx/105, p. č. xxx/114, p. č. xxx/120, p. č. xxx/124, p. č. xxx/125, p. č. xxx/126, p. č. xxx/128, p. č. xxx/53, p. č. xxx/56, p. č. xxx/64, p. č. xxx/65, vše zapsáno na LV č. xxx, LV č. xxx, LV č. xxx v k. ú. Xxx, obec Praha, vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, **ve veřejné dražbě s tím, že výtěžek prodeje bude rozdělen mezi žalobce a žalovanou rovným dílem.**“
- III. Rozsudek soudu I. stupně **se** v nákladových výrocích III, IV a V **potvrzuje**.
- IV. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů odvolacího řízení.

#### Odůvodnění:

- Soud I. stupně rozsudkem ze dne 2. 2. 2023, č. j. 10 C 77/2020-343, zrušil podílové spoluvlastnictví žalobce a žalované k bytové jednotce č. xxx, vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, umístěné v domě č. p. xxx, stojícím na pozemku p. č. xxx/70 (dále jen „Jednotka“) včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1425/143997 na společných částech budovy č. p. xxx nacházející se na pozemku p. č. xxx/70 a spoluvlastnického podílu o velikosti 1425/143997 na pozemcích p. č. xxx/70, xxx/71, xxx/104, xxx/105, xxx/114, xxx/120, xxx/124, xxx/125, xxx/126, xxx/128, xxx/53, xxx/56, xxx/64, xxx/65, vše zapsané na LV č. xxx a LV č. xxx, v k. ú. Xxx, obec Praha, vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (výrok I), nařídil prodej Jednotky včetně spoluvlastnického podílu na budově a výše uvedených pozemcích, ve veřejné dražbě s tím, že výtěžek prodeje bude rozdělen mezi žalobce a žalovanou rovným dílem (výrok II), rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok III), uložil žalobci povinnost zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 8 na náhradě nákladů státu částku, jejíž výše bude uvedena v samostatném usnesení, do tří dnů od právní moci takového usnesení (výrok IV) a uložil žalované povinnost zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 8 na náhradě nákladů státu částku, jejíž výše bude uvedena v samostatném usnesení, do tří dnů od právní moci takového usnesení (výrok V).
- Soud I. stupně takto rozhodl v pořadí druhým rozsudkem o žalobě, jíž se žalobce domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k Jednotce včetně spoluvlastnického podílu na budově a pozemcích s odůvodněním, že na základě notářského zápisu ze dne 16. 2. 2017, sp. zn. NZ 98/2017, N 80/2017 (dále jen „Notářský zápis“) bylo zúženo společné jmění manželů (dále jen „SJM“) tak, že Jednotka včetně spoluvlastnického podílu na budově a pozemcích byla převedena do podílového spoluvlastnictví účastníků s tím, že podíly obou jsou shodné. Žalobce uvedl, že s žalovanou jsou v rozvodovém řízení a nejsou schopni se dohodnout o užívání a hospodaření s Jednotkou, když žalovaná zpochybňuje platnost Notářského zápisu. Notářský zápis obsahoval více právních jednání, která jsou dle žalobce plně oddělitelná, a jejich platnost je třeba posuzovat samostatně. Pokud jde o smlouvu o zúžení rozsahu SJM, Notářský zápis obsahuje prohlášení v souladu s § 70a odst. 1 notářského řádu (dále jen „NR“), což dokládá i fakt, že na jeho základě byl proveden vklad do katastru nemovitostí. Absence tohoto prohlášení ve vztahu ke smlouvě o rozšíření rozsahu SJM nezpůsobuje neplatnost Notářského zápisu, neboť v této části zápisu nejsou upraveny jakékoliv skutečnosti zapisující se do veřejného seznamu či veřejného rejstříku. Žalobce

navrhl buď přikázání Jednotky do jeho vlastnictví s tím, že by žalované vyplatil 1/2 tržní hodnoty, popřípadě nařízení jejího prodeje a rozdělení zisku rovným dílem.

3. Žalovaná s žalobou nesouhlasila a navrhla zamítnutí žaloby. Notářský zápis považuje za absolutně neplatný z důvodu jeho vad, a proto Jednotka nadále náleží do SJM. Rozsah SJM účastníků byl v minulosti již upraven notářským zápisem ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. N 427/2014, NZ 377/2014, jímž došlo ke zúžení rozsahu SJM. Znovu byl rozsah SJM upraven Notářským zápisem, který fakticky obsahoval tři různá právní jednání. Důvod jeho neplatnosti spočívá v absenci povinné náležitosti dle § 63 odst. 1 NŘ. Notářka uvedla, že účastníci před ní činí právní jednání, kterým je smlouva o modifikaci zákonného manželského majetkového režimu ve smyslu § 717 o. z., což však neodpovídá skutečnosti. Notářský zápis totiž obsahuje zároveň vypořádání SJM a následnou modifikaci SJM (rozšíření) oproti již modifikované formě, v tomto směru notářka opomněla, že se nejednalo o modifikaci zákonného manželského majetkového režimu, nýbrž o modifikaci již modifikovaného manželského majetkového režimu. Dále v Notářském zápisu chybí prohlášení notáře dle § 63 odst. 1 písm. 1 ve spojení s § 70a odst. 1 písm. a) NŘ, neboť v páté části Notářského zápisu obsažené prohlášení notářky se týká pouze smlouvy o zúžení SJM, nikoli dalších dvou právních jednání. Nadto ani toto prohlášení není úplné, neboť absentuje prohlášení, zda jednání účastníků je v souladu s přechozím notářským zápisem jakožto „dalším dokumentem“. Podkladem pro zápis do veřejného rejstříku byla nejen dohoda o zúžení SJM, ale i dohoda o jeho vypořádání, na základě které byl podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, tudíž se prohlášení notářky mělo týkat i tohoto jednání, stejně tak jednání o rozšíření SJM, neboť smlouva účastníků o manželském majetkovém režimu měla být po nabytí její účinnosti zapsána do veřejného seznamu, kterým je Seznam listin o manželském majetkovém režimu vedený Notářskou komorou ČR. Žalovaná nesouhlasí s vyjádřením notářky ze dne 31. 3. 2020, že prohlášení ve smyslu § 70a odst. 1 NŘ jsou duplicitní. Dle žalované tak nebyla dodržena zákonná forma modifikace SJM. Dále žalovaná vytkla použití nesprávné terminologie (modifikace zákonného rozsahu SJM, termín „náhradová pohledávka“ vztahující se k úpravě vypořádání majetku v souvislosti se smrtí jednoho manželů), jež vzbuzuje pochybnost, zda si notářka náležitě uvědomila obsah právních jednání obsažených v Notářském zápisu. Chybně byla v Notářském zápisu identifikována i Jednotka, neboť chybělo uvedení souvisejícího spoluvlastnického podílu na pozemku, kdy tato chyba byla odstraněna opravou Notářského zápisu, který ale nemá potřebné náležitosti. Právní jednání obsažená v Notářském zápisu nejsou obsahově oddělitelná, neboť všechna zde uvedená právní jednání byla vzájemně podmíněna.
4. Soud I. stupně po provedeném dokazování učinil skutková zjištění ohledně obsahu Notářského zápisu včetně opravy Notářského zápisu ze dne 27. 3. 2017, obsahu notářského zápisu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. N 427/2014, NZ 377/2014 obsahující předchozí úpravu rozsahu SJM účastníků, obsahu dopisu notářky JUDr. Martiny Herzánové ze dne 31. 3. 2020, v němž se výše uvedená notářka vyjadřuje k platnosti Notářského zápisu, a konečně k okolnostem sepsání Notářského zápisu vyslechl i žalovanou. Odvolací soud v zájmu stručnosti odkazuje na skutková zjištění učiněná soudem I. stupně z výše uvedených důkazních prostředků, jež jsou podrobně uvedena pod body 10, 11, 13, 17 a 20 odůvodnění rozsudku. Dále soud I. stupně ze smlouvy o převodu vlastnictví jednotky ze dne 18. 4. 2006 uzavřené mezi společností FINEP Mazanka s. r. o. jako prodávajícím a účastníky řízení jako kupujícími zjistil, že předmětem převodu byla bytová jednotka č. xxx vymezená prohlášením vlastníka s tím, že s jednotkou přechází spoluvlastnický podíl na společných částech budovy v rozsahu 1425/143997 a spoluvlastnický podíl k 16 pozemkům, a to p. č. xxx/1, xxx/28, xxx/70, xxx/71, xxx/104, xxx/105, xxx/114, xxx/120, xxx/124, xxx/125, xxx/126, xxx/128, xxx/53, xxx/56, xxx/64, xxx/65 v rozsahu 1425/143997. Dále soud I. stupně nechal vypracovat znalecký posudek č. 17/2022 znalcem Ing. Milanem Babickým k určení obvyklé ceny a znalece i vyslechl, když z těchto důkazních prostředků zjistil, že obvyklá cena nemovitosti činí 16 570 000 Kč, když znalec při stanovení ceny zohlednil dobrý stav Jednotky, lokalitu, v níž se

Jednotka nachází, jakož i kvalitní provedení bytového domu. K připomínce žalované, že pozemky p. č. xxx/1 a p. č. xxx/28 jsou součástí zaniklého a dosud nevypořádaného SJM, znalec uvedl, že skutečnost, že tyto pozemky nejsou v podílovém spoluvlastnictví žalobce a žalované jej překvapila, nicméně tato skutečnost ničeho nemění na závěru o obvyklé ceně.

5. Po právní stránce se soud I. stupně vzhledem k námitce žalované zabýval nejprve zásadní spornou otázkou platnosti Notářského zápisu z důvodu jeho vad, když v tomto směru ocitoval znění § 62 odst. 1, 2, § 70 a § 70a odst. 1, 2 NŘ a dospěl k právnímu závěru, že Notářský zápis není neplatný. Soud I. stupně souhlasil se žalovanou, že Notářský zápis obsahuje žalovanou vytýkané formulační nepřesnosti, které však dle názoru soudu I. stupně nejsou takového charakteru, aby právní jednání v něm obsažené bylo neurčité nebo nesrozumitelné. Notářský zápis v sobě zahrnuje jednak zúžení SJM, v rozsahu zúžení jeho vypořádání, a naopak v jiném rozsahu jeho rozšíření. V souvislosti se zúžením SJM, jakož i jeho rozšířením, je v Notářském zápisu používán termín „modifikace zákonného manželského majetkového režimu“, ač již byl jeho režim v minulosti modifikován, a to tím způsobem, že počínaje dnem 17. 4. 2014 došlo do budoucna ke zúžení rozsahu SJM ohledně v budoucnu nabytého majetku a dluhů tak, že do výlučného vlastnictví každého z manželů budou patřit jím vygenerované příjmy, nabytý majetek i jím vytvořené dluhy. Soud I. stupně však zdůraznil, že Notářský zápis výslovně odkazuje i na předchozí smlouvu uzavřenou ve formě notářského zápisu, jíž byl upraven zákonný rozsah SJM účastníků, včetně jejího stručného obsahu, tudíž je zřejmé, že se s ní notářka seznámila. Není tak pravdivé tvrzení žalované, že by notářka nebyla s touto situací seznámena a uvedené nijak nezohlednila. Pokud jde o výtku vztahující se k obsahu Notářského zápisu, pak tento vyplývá ze samotného členění Notářského zápisu. Pokud jde o použití pojmu „náhradová pohledávka“, notářka zároveň poukázala na citaci § 742 odst. 1 písm. c), f) o. z., informace o vnosu žalobkyně ve výši 3 000 000 Kč použitého na koupi Jednotky, informace o větších zásluhách žalobce na nabytí a udržení obchodního podílu Lightsprint s.r.o. a software Lightsprint SDK a zejména prohlášení stran, že takto provedené vypořádání je vyvážené a vzájemně spravedlivé s tím, že ani jeden z manželů nepožaduje vůči druhému z manželů náhradovou pohledávku z titulu takto provedeného vypořádání. Toto ujednání dle soudu I. stupně neumožňuje jakékoli pochybnosti stran jeho určitosti a výkladu, kdy každá svéprávná osoba průměrného rozumu by vyvodila, že se žalovaná do budoucna vzdala možnosti domáhat se náhrady svého vnosu ve výši 3 milionu Kč, jež žalovaná vynaložila na koupi Jednotky. Pokud žalovaná uvedla, že motivací pro uzavření smlouvy byla snaha zachránit manželství s tím, že pokud by se s ní chtěl žalobce rozvést, dohoda by neplatila, pak z jejích tvrzení nevyplývá, že by s těmito úvahami notářku seznámila, a proto soud I. stupně považoval námitky žalované, že notářka od ní nezjišťovala, co má být obsahem Notářského zápisu a ani jí nevysvětlila důsledky právního jednání, za účelové a nedůvodné. Ve vztahu k prohlášení notářky v části páté Notářského zápisu, soud I. stupně s odkazem na závazný právní názor odvolacího soudu vyjádřený ve zrušujícím usnesení ze dne 20. 9. 2021, č. j. 23 Co 310/2021-107, uzavřel, že z celého obsahu Notářského zápisu je zjevná provázanost jednotlivých kroků účastníků, kdy nelze uzavřít, že prohlášení v části páté by se izolovaně týkalo pouze zúžení rozsahu SJM. Dle závazného právního názoru odvolacího soudu nelze vykládat obsah Notářského zápisu zužujícím a formalistickým způsobem s tím, že prohlášení notáře o splnění náležitostí a podmínek stanovených zvláštními předpisy pro zápis zúžení SJM do veřejného seznamu a vůbec právní jednání účastníků týkající se manželského majetkového režimu by se vztahovalo pouze k první části, tj. ke zúžení rozsahu SJM účastníků. Notářský zápis pak není neplatný ani z důvodu, že smlouva o zúžení rozsahu SJM a jeho vypořádání ve vztahu k Jednotce neobsahuje i funkčně související pozemky, které jsou zapsané na jiném listu vlastnictví. Soud I. stupně tedy shledal nepřipadnou námitku žalované, že Jednotka je součástí nevypořádaného SJM účastníků. Jelikož nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví, soud I. stupně žalobě vyhověl a rozhodl o prodeji Jednotky ve veřejné dražbě, neboť ani jeden z účastníků neměl zájem o přikázání Jednotky do vlastnictví, jelikož nedisponuje finančními prostředky na vyplacení druhého z účastníků. Výrok III je odůvodněn § 142 odst. 2 o. s. ř., když soud I. stupně vyšel ze

závěrů Ústavního soudu vyjádřeného v nálezu ze dne 5. 4. 2022, sp. zn. IV. ÚS 404/22, podle nichž je řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví řízením s povahou tzv. iudicii duplicis, pro něž je charakteristické, že v zásadě nelze vycházet ze zásady tzv. procesního úspěchu ve věci. Výrok IV a V je odůvodněn § 148 odst. 1 o. s. ř.

6. Proti tomuto rozsudku podala včasné a přípustné odvolání žalovaná z důvodu nesprávného právního posouzení věci a nevypořádání se všemi námitkami žalované. Namítá absolutní neplatnost Notářského zápisu, v důsledku něhož se Jednotka nachází v zaniklém a dosud nevypořádaném SJM účastníků. Skutečnost, že dle zákona lze modifikovat SJM pouze notářským zápisem znamená, že toto jednání považuje zákonodárce za závažné, s podstatným a trvalejším zásahem do právních poměrů účastníků. Úkolem notáře je garantovat vysokou právní úroveň těchto jednání, s čímž je spojena i přísnost, pokud jde o požadavek náležitostí notářského zápisu. Ve vztahu k Notářskému zápisu namítá neúplné označení obsahu úkonů, které jsou jeho předmětem, tj. absenci náležitosti dle § 63 odst. 1 písm. f) NŘ, neboť notářka označila pouze modifikaci zákonného manželského majetkového režimu ve smyslu § 717 o. z., tedy označení se týkalo pouze jediného právního jednání z celkových tří právních jednáních obsažených v Notářském zápisu. V tomto směru odkázala i na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 4. 1976, sp. zn. 4 Cz 34/76. Navíc notářka zhodnotila situaci tak, že modifikuje zákonné SJM, ačkoli manželé měli ujednán odlišný režim od zákonného režimu. Jednání v části třetí Notářského zápisu tak není právním jednáním, neboť v důsledku nesprávně právně posouzené výchozí situace se účastníkům nedostalo náležité poučení o důsledcích jejich jednání a tuto vadu nelze překlenout výkladem. Nedůslednost notářky ke zjištění výchozí situace potvrzuje skutečnost, že část pozemků tvořící např. atrium bytového domu zůstala nadále v SJM. Dále namítá absenci náležitosti dle § 70a odst. 1 písm. a) NŘ, konkrétně chybějící prohlášení notáře, že právní jednání je v souladu s dalšími dokumenty, se kterými soulad právního jednání vyžaduje zvláštní právní předpis. Nesouhlasí s výkladem odvolacího soudu ve vztahu k prohlášení dle § 70a NŘ, neboť sama notářka uvedla, že chybějící prohlášení je zjevná nesprávnost, přičemž absence předepsaného vyjádření nezpůsobuje neplatnost, neboť je vyjádřením duplicitním. Není tak možné dovozovat, že by notářka vynechala příslušné vyjádření vědomě. Dále namítá nepřezkoumatelnost rozsudku, neboť není zřejmé, na základě čeho soud I. stupně došel k závěru, že se stranám ze strany notáře dostalo dostatečné poučení o důsledcích právního jednání. Žalovaná je přesvědčena, že enormní počet vad v Notářském zápisu nelze posuzovat jednotlivě a každou z vad nahradit výkladem. Žalovaná navrhla změnu napadeného rozsudku tak, aby žaloba byla zamítnuta.
7. Žalobce se k odvolání žalované vyjádřil tak, že navrhl potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Námitky žalované stran právního posouzení věci jsou zcela nedůvodné, neboť soud I. stupně věc právně posoudil v souladu se závazným právním názorem odvolacího soudu vyjádřeným v usnesení odvolacího soudu ze dne 20. 9. 2021, č. j. 23 Co 310/2021.
8. Odvolací soud ve věci rozhodl rozsudkem ze dne 27. 9. 2023, č. j. 23 Co 204/2023-394, tak že rozsudek soudu I. stupně ve výroku o věci samé I změnil tak, že se zamítá žaloba, jíž se žalobce domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví žalobce a žalované k Jednotce, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1425/143997 na společných částech budovy č. p. xxx, nacházející se na pozemku p. č. xxx/70 a spoluvlastnického podílu o velikosti 1425/143997 na pozemcích p. č. xxx/70, xxx/71, xxx/104, xxx/105, xxx/114, xxx/120, xxx/124, xxx/125, xxx/126, xxx/128, xxx/53, xxx/56, xxx/64, xxx/65, vše zapsané na LV č. xxx a LV č. xxx, v k. ú. Xxx, obec Praha, vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (výrok I), rozsudek soudu I. stupně ve výroku o věci samé II změnil tak, že se nenařizuje prodej Jednotky včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1425/143997 na společných částech budovy č. p. xxx, nacházející se na pozemku p. č. xxx/70 a spoluvlastnického podílu o velikosti 1425/143997 na pozemcích p. č. xxx/70, xxx/71, xxx/104, xxx/105, xxx/114, xxx/120, xxx/124,

xxx/125, xxx/126, xxx/128, xxx/53, xxx/56, xxx/64, xxx/65, vše zapsané na LV č. xxx a xxx, v k. ú. Xxx, obec Praha, vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (výrok II), rozsudek soudu I. stupně se ve výrocích o nákladech státu IV a V změnil tak, že žalobce je povinen zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 8 na náhradu nákladů státu částku, kterou soud I. stupně stanoví v samostatném usnesení, do tří dnů od právní moci takového usnesení (výrok III) a uložil žalobci povinnost zaplatit žalované náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů ve výši 487 390 Kč k rukám advokátky žalované do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok IV). Odvolací soud takto rozhodl na základě skutkového závěru, že ve Smlouvě o převodu vlastnictví jednotky ze dne 18. 4. 2006 byla předmětem převodu Jednotka spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a spoluvlastnickým podílem k celkem 16 specifikovaným pozemkům, avšak z obsahu Notářského zápisu je však zřejmé, že účastníci si zúžili SJM mimo jiné o Jednotku včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu pouze ke 14 pozemkům, když spoluvlastnický podíl (o velikosti 1425/143997) k pozemkům p. č. xxx/1 a p. č. xxx/28 nebyl zahrnut do dispozice spočívající v zúžení SJM účastníků. Po právní stránce tak odvolací soud dospěl k závěru o neplatnosti Notářského zápisu dle § 567 o. z., neboť tento trpí zásadní vadou spočívající ve vadném vymezení předmětu převodu vlastnického práva, jelikož předmět dispozice (Jednotka) byl v právním jednání o zúžení SJM účastníků vymezen v rozporu s § 20 odst. 2 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) (dále jen „ZVB“), neboť dispozice se v rozporu s § 20 odst. 2 ZVB netýkala pozemků p. č. xxx/1 a p. č. xxx/28 zapsaných na LV xxx v k. ú. Xxx. Právní jednání učiněné v Notářském zápisu spočívající v zúžení SJM o Jednotku, jež nebyla v souladu se ZVB vymezena, je tak neplatné dle § 580 o. z.

9. Proti shora uvedenému rozsudku odvolacího soudu podal dovolání žalobce a Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 24. 9. 2024, č. j. 26 Cdo 124/2024-441, rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Nejvyšší soud konstatoval, že z dosud zjištěných skutečností neplyne, že by výklad preferující platnost právního jednání spočívajícího v zúžení SJM byl v konkrétní případě vyloučen. S vlastnictvím bytové jednotky je spoluvlastnictví ke společným částem budovy a k pozemkům neoddělitelně spojeno, účastníci označili jako majetek, kterého se zúžení SJM týká, byt – jednotku č. xxx (tedy nikoli jen byt č. 207), a to v souladu s požadavky kladenými zákonem na vkladové listiny [§ 8 písm. e) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)], výslovně označili ještě spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na 14 z 16 pozemků; uvedení pouze 14 z 16 pozemků je tak v rozporu nejen s jejich shodnou vůlí, ale také s výslovným uvedením (rovněž) řádně označené bytové jednotky. Dále Nejvyšší soud konstatoval, že je třeba postavit najisto, co měl žalobce v úmyslu učinit předmětem řízení, když tento se na jedné straně domáhá vypořádání podílového spoluvlastnictví k Jednotce, avšak zároveň označuje jen práva k některým pozemkům, jejichž spoluvlastnictví je s Jednotkou spojeno.
10. Odvolací soud tedy znovu přezkoumal z podnětu včasného a přípustného odvolání napadený rozsudek včetně předcházejícího řízení podle § 212 a § 212a odst. 1, 5 o. s. ř., a poté dospěl k závěru, že odvolání žalované je nedůvodné.
11. U ústního jednání odvolacího soudu dne 15. 1. 2025 žalobce k dotazu odvolacího soudu uvedl, že předmětem řízení, jenž chtěl prostřednictvím žaloby učinit, bylo vypořádání podílového spoluvlastnictví k celé bytové jednotce, tj. včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a spoluvlastnického podílu ke všem 16 pozemkům, tedy včetně pozemků p. č. xxx/1 a p. č. xxx/28 v k. ú. Xxx. Odvolací soud toto vyjádření žalobce posoudil dle obsahu a považoval jej za upřesnění žaloby, resp. žalobního petitu.

12. Podle § 3063 o. z. platí: „Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“
13. Podle § 2 písm. h) ZVB platí: „Pro účely tohoto zákona se rozumí jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona.“
14. Podle § 5 odst. 1 ZVB platí: „Vlastnictví jednotky podle tohoto zákona spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu (dále jen "vlastnictví jednotky") vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona (dále jen "smlouva o výstavbě").“
15. Podle § 8 odst. 1 ZVB platí: „Společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu.“
16. Podle § 20 odst. 1, 2 platí: „(1) S převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu. (2) Je-li vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, lze vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku. Přechod vlastnictví k jednotce je podmíněn přechodem spoluvlastnického podílu na pozemku.“
17. Podle § 555 odst. 1 o. z. platí: „Právní jednání se posuzuje podle svého obsahu.“
18. Podle § 556 odst. 1, 2 o. z. platí: „(1) Co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajících, byli-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Nelze-li zjistit úmysl jednajících, přisuzuje se projevu vůle význam, jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen. (2) Při výkladu projevu vůle se přiblíží k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, k tomu, co právnímu jednání předcházelo, i k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání přikládají.“
19. Podle § 574 o. z. platí: „Na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.“
20. V řízení bylo prokázáno a mezi účastníky řízení nesporné, že účastníci řízení nabyli na základě smlouvy ze dne 18. 4. 2006 do SJM Jednotku (včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1425/143997 ke společným částem domu a spoluvlastnického podílu o velikosti 1425/143997 k pozemkům p. č. xxx/1, xxx/28, xxx/70, xxx/71, xxx/104, xxx/105, xxx/114, xxx/120, xxx/124, xxx/125, xxx/126, xxx/128, xxx/53, xxx/56, xxx/64, xxx/65). S ohledem na dobu uzavření výše uvedené smlouvy o převodu Jednotky do SJM a nabytí vlastnického práva žalobce a žalované k Jednotce, je evidentní, že v daném případě byl dům, v němž se Jednotka nachází, rozdělen dle úpravy ZVB, tj. že se jedná o jednotku vymezenou dle ZVB, ostatně takto je zapsána i v katastru nemovitostí. Obsahem Notářského zápisu, jehož platností se soud I. stupně zabýval a jež je mezi účastníky řízení sporná, bylo právní jednání spočívající ve zúžení SJM účastníků mimo jiné o Jednotku, právní jednání spočívající ve vypořádání zúženého SJM a dále právní jednání spočívající v jiném rozsahu SJM v minulosti účastníky již smluvně modifikované.
21. Pokud jde o právní jednání spočívající v zúžení SJM o Jednotku, pak v Notářském zápisu absentoval v popisu Jednotky spoluvlastnický podíl k pozemkům p. č. xxx/1 a xxx/28. Z tohoto důvodu se odvolací soud s ohledem na znění § 20 odst. 2 ZVB zabýval otázkou projevu vůle účastníků o zúžení SJM, tedy výkladem tohoto právního jednání. Jak již uvedl Nejvyšší soud v odůvodnění svého zrušujícího rozhodnutí, základním hlediskem pro výklad právního jednání je

za účinnosti o. z. (od 1. 1. 2014) úmysl jednajícího (popřípadě - u vícestranných právních jednání – společný úmysl jednajících stran), byl-li takový úmysl druhé straně (adresátovi projevu vůle) znám, anebo musela-li o něm vědět. Skutečnou vůli jednajícího je třeba posuzovat k okamžiku, kdy projev vůle učinil. Teprve tehdy, nelze-li zjistit skutečnou vůli jednajícího, postupuje soud podle pravidla vyjádřeného v § 556 odst. 1 věta druhá o. z. Dle odvolacího soudu bylo vůlí stran zúžení SJM, aby předmětem zúžení SJM byla celá Jednotka, tj. bytová jednotka včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnickém podílu ke všem 16 pozemkům. Tento svůj závěr ostatně odvolací soud uvedl již v předchozím rozsudku, kde poukázal na absurdnost toho, že by vůlí stran mohlo být zúžení SJM pouze o Jednotku se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a spoluvlastnickým podílem pouze na některých pozemcích. Ostatně žádný z účastníků v řízení netvrdil žádné skutečnosti, z nichž by mohla vyplývat vůle účastníků ponechat spoluvlastnický podíl na 2 pozemcích v SJM. Ve vztahu k otázce, zda lze s ohledem na nezahrnutí spoluvlastnického podílu k pozemkům p. č. 132/1 a p. č. xxx/28 do vymezení předmětu dispozice (zúžení SJM účastníků), vyložit toto právní jednání (zúžení SJM) ve prospěch jeho platnosti, je odvolací soud vázán závazným právním názorem dovolacího soudu. Nejvyšší soud v rozsudku vydaným v dané věci (ze dne 24. 9. 2024, č. j. 26 Cdo 124/2024-441) učinil právní závěr, že z dosud zjištěných skutečností neplatí, že by byl v daném konkrétním případě vyloučen výklad preferující platnost právního jednání spočívajícího ve zúžení SJM. Ani po vydání rozsudku Nejvyššího soudu nebyly následně zjištěny žádné skutečnosti, které by vyloučily shora uvedený výklad preferující platnost právního jednání v souladu s vůlí účastníků.

22. Odvolací soud neshledal důvodné ani další námitky žalované ve vztahu k Notářskému zápisu, když v tomto směru souhlasí se závěry soudu I. stupně, že žalovanou vytýkané formulační nepřesnosti nejsou takového charakteru, aby právní jednání obsažená v Notářském zápisu byla neurčitá či nesrozumitelná, a z tohoto důvodu neplatná. I ve vztahu k právním jednáním ve formě notářského zápisu se uplatní ust. § 574 o. z., tedy že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné, i ust. § 555 odst. 1 a § 556 odst. 1, 2 o. z. týkající se výkladu právního jednání. Pokud jde o námitku neúplného označení obsahu právních jednání obsažených v Notářském zápisu dle § 63 odst. 1 písm. f) NŘ, pak Notářský zápis v úvodní části označuje právní jednání učiněné před notářkou jako „*smlouvu o modifikaci zákonného manželského majetkového režimu ve smyslu § 717 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*“, avšak v další části Notářského zápisu v souvislosti s členěním Notářského zápisu následně specifikuje, že se strany dohodly jednak na modifikaci manželského majetkového režimu formou zúžení týkající se majetku, který již tvoří jejich SJM a jeho vypořádání (část druhá Notářského zápisu), jednak na modifikaci zákonného manželského majetkového režimu formou jeho rozšíření (část třetí Notářského zápisu). Z výše uvedeného je zřejmé, že obsahem Notářského zápisu byla tři právní jednání, a to dohoda o zúžení SJM účastníků, dohoda o vypořádání zúženého SJM a dohoda o rozšíření SJM účastníků a v Notářském zápisu je tento údaj uveden, a to konkrétně pod označením „*Část druhá*“ a „*Část třetí*“. Není tak pravda, že by notářka v Notářském zápisu uvedla označení pouze jediného právního jednání z celkových tří právních jednání v Notářském zápisu.
23. Pokud jde o argumentaci žalované, že notářka měla nesprávně zhodnotit situaci tak, když se měla domnívat, že modifikuje zákonné SJM, pak tato námitka je vyvrácena samotným obsahem Notářského zápisu. V Části první Notářského zápisu totiž notářka výslovně konstatuje, že již dne 17. 4. 2014 modifikovali účastníci řízení rozsah SJM, a to formou zúžení, když jak správně poukázal soud I. stupně, výslovně poukázala na předchozí notářský zápis JUDr. Jany Borské, jejímž předmětem bylo právě zúžení SJM účastníků řízení od 17. 4. 2014 do budoucna a rovněž stručně shrnula obsah této předchozí modifikace. Z výše uvedeného je tak zřejmé, že se jedná pouze o terminologickou nepřesnost notářky, nikoli že by notářka o předchozí úpravě nevěděla a tuto nezohlednila. Ostatně sami účastníci řízení v Notářském zápisu prohlásili, že do SJM nabývali veškerý majetek od vzniku manželství do 17. 4. 2014, tedy je evidentní, že i oni si byli při sepisu

Notářského zápisu vědomi předchozí úpravy rozsahu jejich SJM. Jelikož je z Notářského zápisu zcela zřejmé, že notářka byla řádně obeznámena s výchozí situací účastníků ohledně jejich SJM, odpadá tak důvodnost námitky žalované, že se v důsledku toho nemohlo dostat účastníkům náležitého poučení o důsledcích jejich právního jednání.

24. S ohledem na shora uvedené tak dle odvolacího soudu došlo Notářským zápisem k platnému zúžení SJM o Jednotku, když k účinnosti tohoto právního jednání, jež musí mít obligatorně formu notářského zápisu, se nevyžaduje vklad do katastru nemovitostí, neboť ten vyžaduje až následná dohoda o vypořádání SJM. Jak již uvedl Nejvyšší soud ve shora uvedeném rozsudku, účinky zúžení SJM nastanou okamžikem, kdy manželé formou veřejné listiny vůli SJM zúžit platně projeví, a to i tehdy, týká-li se zúžení nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí. Vztaheno k projednávané věci, dnem 16. 2. 2017 (den sepsání Notářského zápisu) bylo právní jednání spočívající v zúžení SJM účinné. Pokud jde o účinnost právního jednání spočívajícího ve vypořádání zúženého SJM (Jednotky), jež bylo rovněž obsahem Notářského zápisu, pak v daném případě tato dohoda nenabyla účinnosti. Jak již uvedl Nejvyšší soud ve svém rozsudku v dané věci, pak účinnost právního jednání spočívajícího ve vypořádání SJM k bytové jednotce nastane až vkladem práva do katastru nemovitostí, přičemž dokud není proveden vklad práv k celé bytové jednotce (tedy i vklad všech práv ke všem pozemkům, která jsou s bytovou jednotkou spojena) není SJM účinně vypořádáno. V daném případě byl Notářský zápis sepsán dne 16. 2. 2017, do dne 16. 2. 2020 nebylo zúžené SJM účinně vypořádáno, neboť dosud nebyl proveden vklad práv k celé Jednotce, a to konkrétně vklad práv k pozemkům p. č. xxx/1 a p. č. xxx/28, jež jsou s Jednotkou spojena a jež jsou v katastru nemovitostí vedeny jako součást SJM účastníků, ani nebyl ve stejné lhůtě podán návrh na vypořádání zúženého SJM rozhodnutím soudu, když tato žaloba byla podána až dne 3. 6. 2020. Ohledně Jednotky, o níž bylo SJM zúženo, tak nastala fikce vypořádání dle § 741 písm. b) o. z. a předmětná Jednotka je tak v podílovém spoluvlastnictví účastníků na základě výše uvedené fikce.
25. Pouze pro úplnost odvolací soud uzavírá, že s ohledem na skutečnost, že nedošlo k účinnému vypořádání zúženého SJM dohodou, jsou dle odvolacího soudu námitky týkající se platnosti tohoto právního jednání (dohody o vypořádání zúženého SJM) irelevantní. Nadto pokud žalovaná ve vztahu k dohodě o vypořádání zúženého SJM namítala absenci náležitosti dle § 70a odst. 1 písm. a) NŘ, tak odvolací soud v tomto směru setrvává na právním názoru, který vyjádřil již ve svém prvním rozhodnutí ze dne 20. 9. 2021. Obsah Notářského zápisu nelze vykládat zužujícím a formalistickým způsobem, kterým by nebyla respektována vůle účastníků řízení, jak ostatně vyplývá i ze zrušujícího rozhodnutí Nejvyššího soudu v dané věci. Prohlášení notářky o splnění náležitostí a podmínek stanovených zvláštními předpisy obsažené v části páté Notářského zápisu tak nelze vztahovat pouze k části týkající se pouze zúžení rozsahu SJM manželů. Konečně odvolací soud neshledal důvodnou ani námitku žalované týkající se nepřezkoumatelnosti rozsudku soudu I. stupně ve vztahu k vyložení obsahu i důsledků právního jednání, neboť soud I. stupně své závěry v tomto směru odůvodnil pod bodem 32 odůvodnění rozsudku, kdy zdůraznil jednoznačnost smluvních ujednání, jež musela být zřejmá každé svéprávné osobě průměrného rozumu, kdy v tomto směru lze odkázat na § 4 o. z.
26. Lze tedy uzavřít, že soud I. stupně dospěl ke správnému právnímu závěru o platnosti Notářského zápisu, na základě něhož došlo ke zúžení SJM účastníků mimo jiné o Jednotku, když ohledně níž nastalo vypořádání ve smyslu § 741 písm. b) o. z. a tato se nachází v podílovém spoluvlastnictví účastníků. Ve vztahu k žalobnímu požadavku žalobce na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví pak soud I. stupně správně aplikoval právní úpravu § 1140 a násl. o. z., když rovněž správně rozhodl o prodeji Jednotky v dražbě dle § 1147 o. z. s ohledem na skutečnost, že ani jeden z účastníků nedisponuje dostatečnými finančními prostředky na vyplacení druhého. V tomto směru ostatně žalovaná v odvolání ani ničeho nenamítala.

27. Jelikož byl napadený rozsudek věcně správný včetně nákladových výroků, odvolací soud jej postupem dle § 219 o. s. ř. potvrdil, a to výroky ve věci samé I a II rozsudku soudu I. stupně ve správném znění, kdy odvolací soud specifikoval Jednotku v souladu s právní úpravou ZVB, tedy doplnil údaje o spoluvlastnickém podílu na pozemcích p. č. xxx/1 a xxx/28 zapsané na LV č. xxx.
28. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud dle § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 2 o. s. ř., když předmětem řízení bylo zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, které má povahu tzv. iudicii duplicis, a ve smyslu ustálené judikatury Ústavního soudu (např. sp. zn. I. ÚS 262/20, IV. ÚS 404/22 a Pl. ÚS-st. 59/23) nelze v zásadě hovořit o úspěchu a neúspěchu účastníků v případě, že soud návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vyhověl.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku **lze** podat dovolání za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř., a to do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 8.

Praha 15. ledna 2025

JUDr. Jitka Denemarková v. r.  
předsedkyně senátu